

F 61/63.09

**Satzung der Stadt Dormagen  
für den bebauten Bereich  
im Außenbereich "Nachtigall"  
an der Düsseldorfer Straße  
(Außenbereichssatzung)**

vom 07.03.2008

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich/ Zulassungsvoraussetzung.....	2
§ 3 Inkrafttreten.....	2
Hinweise.....	3
Anlage (Lageplan).....	4
Bekanntmachungsanordnung.....	5

Zuständig: F 61/63 Fachbereich Städtebau / Bauaufsicht und Bauverwaltung  
Ansprechpartnerin: Petra Pferrer, Telefon 02133/257892

---

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NRW. S. 386) i. d. z. Z. geltenden Fassung und des § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 - jeweils in der gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Dormagen in seiner Sitzung am 18.12.2007 folgende Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich im Außenbereich „Nachtigall“ an der Düsseldorfer Straße beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die Außenbereichssatzung umfasst den bebauten Bereich im Außenbereich „Nachtigall“. Die Satzungsgrenze ist im Lageplan dargestellt. Die Satzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Zons, Flur 10, Flurstücke 163, tlw. 15, tlw. 16, tlw. 18, tlw. 19, tlw. 165, tlw. 166, 167, tlw. 216, 217, tlw. 6, tlw. 7, tlw. 210, tlw. 385 und Flur 13, Flurstücke tlw. 14, tlw. 16, tlw. 18, tlw. 19, 20, 21, tlw. 22, tlw. 25, tlw. 26, tlw. 166, 196, 203 und tlw. 204.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich / Zulassungsvoraussetzung**

- (1) Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung kann nach Maßgabe der nachstehenden Absätze 2 und 3 nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- (2) Für die bereits baulich genutzten Grundstücke ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der bei Satzungsbeschluss vorhandene Bestand maßgebend. Den in Absatz 1) genannten Belangen können Erweiterungen des Wohnbestandes nur dann entgegengehalten werden, soweit die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse nicht angemessen ist. Entsprechendes gilt für die Änderung bzw. Nutzungsänderung von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen.
- (3) § 35 Abs. 1 und Absatz 4 BauGB bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die nicht von Absatz 1 und Absatz 2 erfasst werden, beurteilt sich im Übrigen nach § 35 Abs. 2 und Absatz 3 BauGB.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

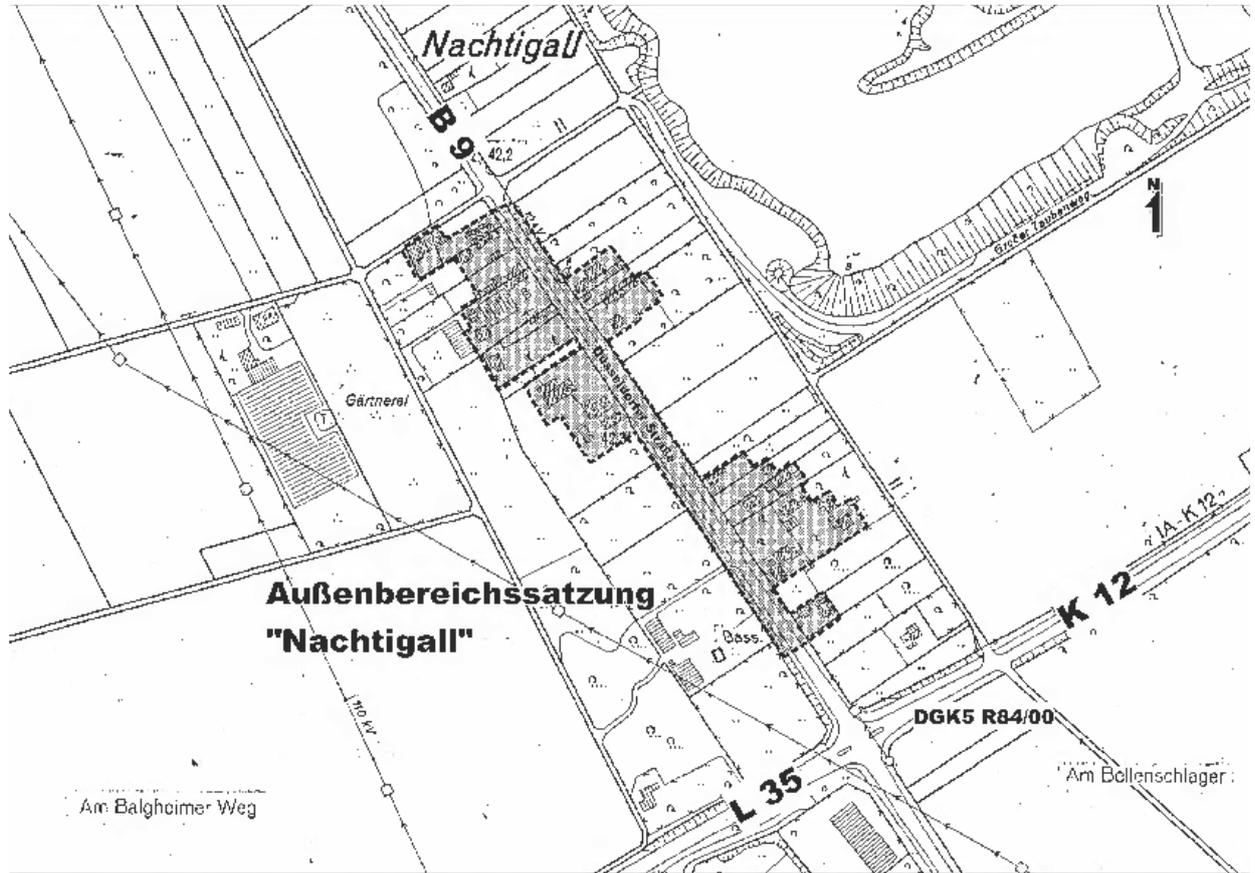
Dormagen, den 07.03.2008

gez.  
Hilgers  
Bürgermeister

**Hinweise:**

- a) Lärmschutz: Im Bereich des Satzungsgebietes können Immissionseinwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung als ortsübliche Vorbelastung auftreten. Diese müssen die Bewohner eines Wohnhauses im Satzungsbereich wie die Bewohner eines Dorf- oder Mischgebietes hinnehmen.  
Das Satzungsgebiet ist durch die Bundesstraße 9 lärmtechnisch vorbelastet. Hieraus können sich im Baugenehmigungsverfahren Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- b) Die Eingriffsregelung nach §§ 4 ff. Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) bleibt unberührt.

**Anlage (Lageplan)**



---

**Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Sie liegt ab sofort im Fachbereich Städtebau, Bauaufsicht, Zimmer 0.24, Math.-Giesen-Str. 11, 41540 Dormagen, montags bis mittwochs und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 bis 18.00 Uhr (oder nach Terminvereinbarung - Tel. 257842) zu jedermanns Einsicht bereit. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist in beiliegendem Kartenausschnitt (f) schwarz umrandet dargestellt. Auf Verlangen wird Ihnen im Fachbereich Städtebau Auskunft über die Inhalte der Satzung erteilt.

**Auf folgende Vorschriften wird hingewiesen:****Hinweis auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB\***

§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB\* lauten: „Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.“

§ 44 Abs. 4 BauGB\* lautet: „Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.“(Entschädigungspflichtiger wäre die Stadt Dormagen)

**Hinweis auf die Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes oder der Satzungen nach § 215 Abs. 1 BauGB\***

§ 215 Abs. 1 BauGB\* lautet:

„(1) Unbeachtlich werden

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.“

**Hinweis auf die Rechtsfolgen nach § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NW \*\***

§ 7 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 GO NW lautet:

„Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren nicht durchgeführt wurde,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.“

Dormagen, den 07.03.2008  
Stadt Dormagen  
Der Bürgermeister

Hilgers  
Bürgermeister

\*) BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), in der zur Zeit geltenden Fassung

\*\*\*) GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380) - in der zurzeit geltenden Fassung -

**Hinweis:**

Bekannt gemacht im Rheinischen Anzeiger am 12.03.2008